

「住民税の住宅ローン控除」カンタン解説

東京メトロポリタン税理士法人
税理士 八木 航一

自宅を購入される方から、まずご相談をいただくのが「住宅ローン控除」です。
住宅ローンがある場合に、**一定額を所得税から控除できるというメリットのほか、手続きも比較的容易**ですので、多くの方が利用されている制度ですね。

特に、確定申告に馴染みの薄い会社員の方などについては、最初の年に確定申告の手続きが必要となるものの、**2年目以降については会社の年末調整で手続きできる**ため、手間のかからない特例であるといえます。

しかし、平成19年からは事情が変わりました。
税制改正によって、**所得税から住民税へ若干の税額が移譲されたため、住民税の手続きを行わなければ「損」をしてしまうケースがある**からです。

そこで、ここでは住民税と住宅ローン控除について、カンタンに解説します。

1. 住宅ローン控除とは？

住宅ローン控除は、本来納めるべき「所得税」と、年末の住宅ローン残高を基に計算した「控除額」との、いずれか小さい金額を「**所得税から控除**」することができる制度です。そのため、住宅ローン控除の計算上「住民税」は考慮されていないのです。

2. 税制改正による影響とは？

税制改正に伴い、平成19年1月1日から所得税率が、平成19年6月徴収分からは住民税率に変更されています。所得税が減り、住民税が減る改正です。
いわゆる「税源移譲」というものですね。

この税率変更によって、**多くの方は所得税が減少する一方で、住民税が増加することになります。**

そこで、住宅ローン控除をご利用の方は注意しなければなりません。なぜなら、**住宅ローン控除は「所得税から控除」するものであることから、所得税が減少したことによ**

り、控除できる金額が減少してしまうケースがあるのです。すなわち、今まで戻ってきていた税金の一部が戻ってこなくなってしまう可能性があるのです。

3. 具体的には？

ここでは、平成18年中に居住されたケースを取り上げますが、この場合、平成18年、19年とも同じ年収であるにもかかわらず、所得税の金額は大きく減少しております。

当然、所得税が減少した分は住民税が増加するため合計では一定となりますが、住宅ローン控除の金額は一定となりません。

<例> 平成18年中に居住し、年末のローン残高が3,000万円以上ある方で、給与収入が750万円の場		
合（妻・子供2人、社会保険負担87万円）		
●平成18年（税率変更前）	《最大300,000円》	
所得税 約32万円		※最大30万円を控除可能
●平成19年（税率変更後）		
所得税 約22万円		※最大30万円の控除不可

税率変更前の平成18年は、32万円の所得税があったため、住宅ローン控除30万円は、全額控除可能でした。

しかし、税率変更後の平成19年は22万円の所得税ですので住宅ローン控除は、22万円しか控除できません。住宅ローン控除は、本来納めるべき所得税までしか控除できないためです。つまり、8万円が損となってしまいます。

そこで、このような損が生じた場合には、住民税から控除できることとしたのです。ただし、これには所定の手続きを行わなければなりません。

4. 手続きとは？

(1) 確定申告の必要がない方（会社員の方など給与所得者）

長い名称ですが、『住宅借入金等特別税額控除申告書』（以下『控除申告書』）というものを作成して、源泉徴収票を添付の上、お住まいの市区町村へ提出する必要があります。

※ 控除申告書は、お住まいの市区町村、HP等で入手できます。

(2) 確定申告の必要がある方（給与所得以外の所得がある方や自営業の方など）

確定申告書に、控除申告書を添付して税務署へ提出することとなります。つまり、通常の確定申告と一緒にやればいいのです。

提出期限は確定申告と同様に3月15日となるため、期限に遅れないよう早めに手続きをしてください。

なお、控除申告書は、住民税から控除を受ける年ごと、すなわち対象となる年は毎年、提出しなければなりません。通常の住宅ローン控除のように、最初の年だけ出せばいいというものではありませんので、注意してください。

以上のように、この住民税の住宅ローン控除は、納税者からやらなければ控除をしてもらえないものです。何もしなければ、戻って来ないのです。是非、対象となる方は忘れずにやるようにしてください。

5. 対象となる方は？

平成11年～平成18年の間に住宅ローン特別控除の適用を受けており、今回の税率変更により住宅ローン特別控除額が減額してしまった方が対象です。

控除額に影響がない方は、税率変更による不利が生じていないわけですから対象となりませんし、平成19年中に居住される方についても対象外となります。

また、ご自身が対象であるかどうかの判断は、実際に税金を試算してみなければわかりません。しかし、給与所得者の方は簡単に判別する方法があります。

会社から交付される『源泉徴収票』の中段左側に「住宅借入金等特別控除可能額」という欄があります。この欄に金額が書いてある場合には、住民税の手続きが必要な方となります。源泉徴収票を交付されましたら、まずは確認してみてください。

以上、住民税の住宅ローン控除制度について簡単に解説させていただきました。

不明な点がある方、具体的な計算方法等については、弊社担当者までお気軽にご相談ください。